

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i.V.m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Ganderkesee die den Bebauungsplanes Nr. 209 „Südlich Hutfilterstraße“ bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Ganderkesee, den 04.01.2006

(Siegel)

gez. Sprung

(Bürgermeister)

VERFAHRENSVERMERKE

Planunterlage

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK)
Flur 3, Gemarkung Ganderkesee, Gemeinde Ganderkesee
Maßstab 1: 1000 GB Nr. 05007/9

Die diesem Plan zu Grunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesen sind nach § 5 des Nds. Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen geschützt (Nds. GVBl. 2003, Seite 5) Die Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig.
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Barnstorf, den 13.01.2006

L.S.

gez. Lambers

()

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:

pk plankontor städtebau gmbh

Lindenallee 23
26122 Oldenburg
Tel.: 0441/97201-0
Fax: 0441/97201-99

Oldenburg, den 02.01.2006

gez. Lüders

(Dipl. Ing. Lüders)

Öffentliche Auslegung

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 16.05.2005 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom 24.09.2005 bis 24.10.2005 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Ganderkesee, den 04.01.2006

gez. Sprung

(Bürgermeister)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Ganderkesee hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 15.12.2005 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Ganderkesee, den 04.01.2006

gez. Sprung

(Bürgermeister)

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am .30.12.2005 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am .30.12.2005 rechtsverbindlich geworden.

Ganderkesee, den 04.01.2006

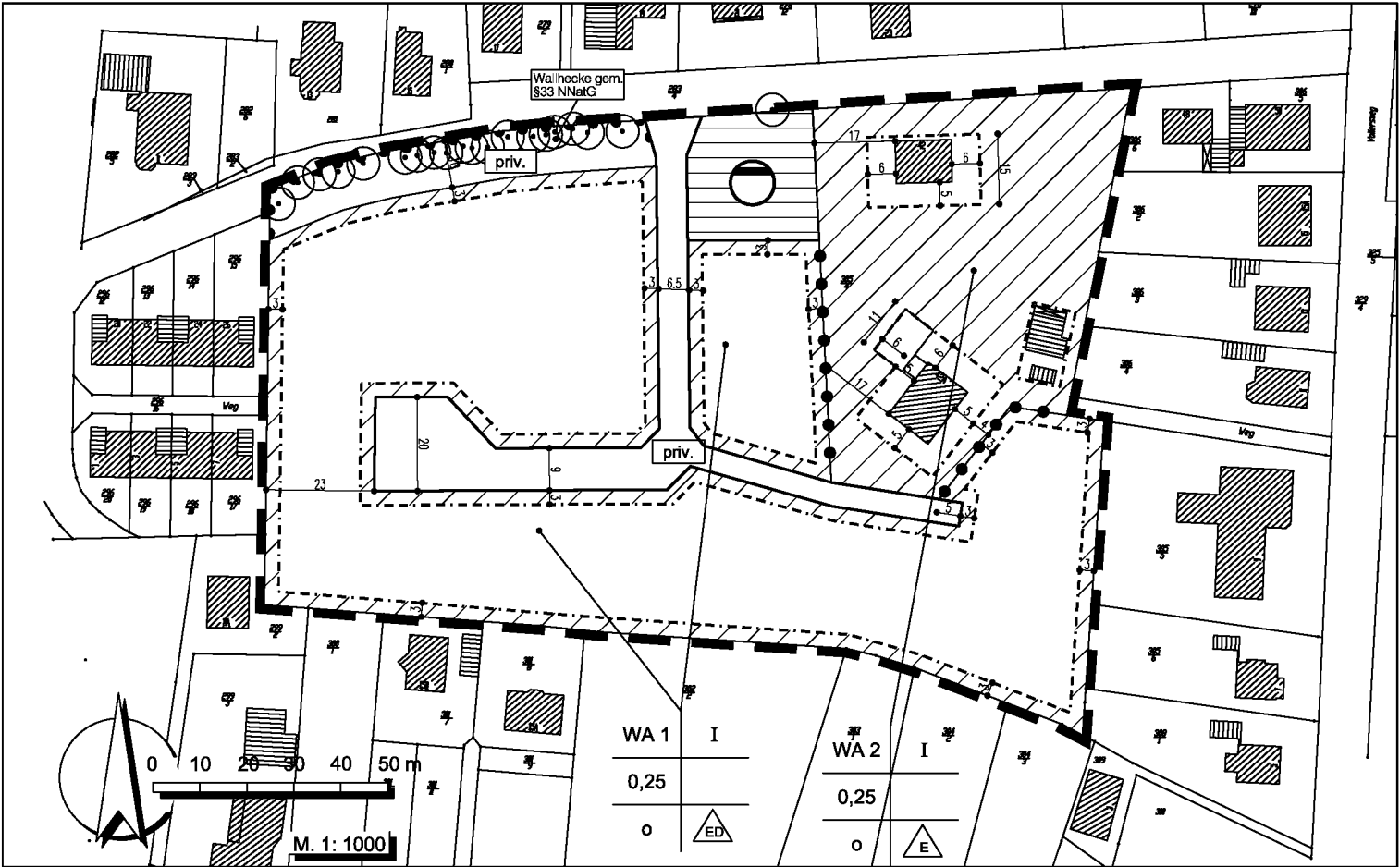
gez. Sprung

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von 2 Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans bzw. sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Ganderkesee, den

(Bürgermeister)



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung

0,25 Grundflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o offene Bauweise
E offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
ED offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
--- Baugrenze

Verkehrsflächen

/// Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie auch gegen-
über Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung:
priv. private Verkehrsfläche
• • • Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
Zweckbestimmung:
Rückhaltung von Niederschlagswasser

Grünflächen

priv. private Grünflächen

Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

• Erhalt von Bäumen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Nutzungsbeschränkungen WA1 und WA2

Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA1 und WA2) sind
- Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO) und
- Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO)
auch ausnahmsweise nicht zulässig. (gem. § 1 Abs. 6 BauNVO)

2. Beschränkung der Wohnungszahl in Wohngebäuden

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten 1 (WA 1) sind in Wohngebäuden je Baugrundstück höchstens zwei Wohnungen zulässig.

In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet 2 (WA 2) ist in Wohngebäuden je überbaubarer Fläche („Baufenster“) höchstens eine Wohnung zulässig.
(gem. § 9 (1) 6 BauGB)

3. Anpflanzungen im WA 1

Auf jedem privaten Baugrundstück im Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) ist je angefangener 600 qm Grundstücksfläche mindestens ein standortheimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Die Artenauswahl ist anhand folgender Liste zu treffen: Stieleiche, Feldulme, Winterlinde, Esche, Hainbuche, Eberesche, Vogelkirsche, Schwarzerle, Weißdorn, und Obstbäume (alte Sorten, Apfel, Birne). Bäume sind in folgender Qualität zu pflanzen: Hochstamm, mindestens 10 - 12 cm Stammumfang oder Heister, mindestens 200 - 250 cm Höhe, bei Obstbäumen: Hochstamm, mindestens 6 - 8 cm Stammumfang. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang der Gehölze sind Neuanpflanzungen gleicher Art auf dem Baugrundstück vorzunehmen.
(gem. § 9 (1) 25a) BauGB)

4. Mindestgrundstücksgrößen

Die Baugrundstück für Einzelhäuser müssen eine Mindestgröße von 600 qm einhalten; für Doppelhäuser gilt eine Mindestgrundstücksgröße von 350 qm je Haushälfte.
(gem. § 9 (1) 21 BauGB)

5. Nichtüberbaubare Grundstücksflächen

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten 1 (WA1) sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze Garagen und überdachte Stellplätze im Sinne von § 1 der Garagenverordnung (GaVo) sowie Nebenanlagen nicht zulässig.

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten 2 (WA2) sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze Garagen und überdachte Stellplätze im Sinne von § 1 der Garagenverordnung (GaVo) sowie Nebenanlagen nicht zulässig.
(gem. § 23 Abs. 5 BauNVO)

6. Erhalt von Anpflanzungen

Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten. Beeinträchtigungen ihres Kronentrauf- und Wurzelbereiches sind unzulässig. Bei ihrem Abgang ist an derselben Stelle unverzüglich eine Neuanpflanzung der selben Art vorzunehmen.
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

HINWEISE

Diesem Bebauungsplan liegt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 zugrunde.

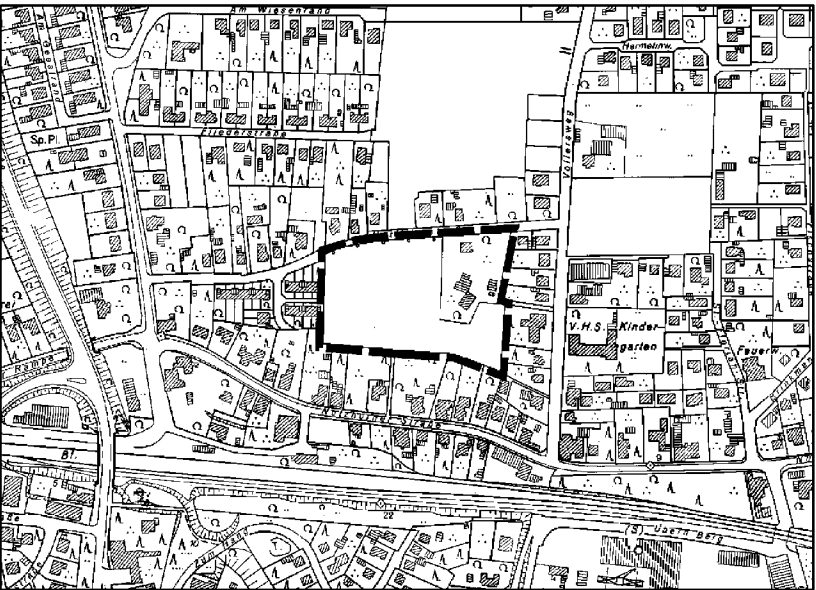
Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, so sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. (Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30. 5. 1989, Nds. GVBl., S. 517)

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 befindet sich ein Bestand aus Eichen und Kastanien, der als geschützter Landschaftsbestandteil gem. § 28 Nds. Naturschutzgesetz durch Satzung über den Schutz von Landschaftsbestandteilen im Gebiet der Gemeinde Ganderkesee unter Schutz steht.

Gemeinde Ganderkesee

Bebauungsplan Nr. 209

"Südlich Hutfilterstraße"



Übersichtsplan : 1 : 5000

pk plankontor städtebau gmbh

Lindenallee 23 26122 Oldenburg

Telefon 0441/97201-0 Telefax 0441/97201-99